

# 수도권 공공택지 미분양 매입확약 공고

본 주택 매입확약 공고는 정부가 발표한 「주택공급 확대방안」(25. 9. 7.)에 따라 한국토지주택공사(이하 "LH")가 대지조성공사를 시행하는 수도권 지구 내 공공택지에서 건설되는 주택에 대한 매입확약을 제공함으로써 조속한 건축착공을 유도하여 수도권 집값 상승에 따른 시장 불안을 해소하기 위함임

## I 신청대상 토지, 매입확약 대상 주택, 신청자격

- (신청대상 토지) 수도권 내 LH가 대지조성사업\*을 시행하는 지구 (LH가 공동사업시행자인 지구 포함) 내 공공택지로서 '26년 이내 토지 사용가능시기가 도래하는 공동주택용지\*\*

\* 수용 또는 사용 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당

\*\* 지구단위계획상 공동주택을 건설할 수 있는 주상복합용지 등 포함

- (공공택지) 「주택법」 제2조 제24호에 의한 공공택지로서 같은 법 제57조 제1항에 따라 분양가상한제 적용주택\*을 건설 및 공급하여야 하는 공동주택용지

\* 「주택법」 제57조 제2항에 해당되는 경우는 대상토지에서 제외

- (신청대상 제외) 다음의 어느 하나에 해당하는 토지

- ① 신청인이 매입확약 신청일 이전에 「주택법」 등에 따라 착공 신고한 경우
- ② 도시형 생활주택 건설용지에 해당하는 경우
- ③ 분양가상한제가 적용되지 않는 환지 등 공공택지 아닌 공동주택용지에 해당하는 경우
- ④ 주택개발리츠 등의 공모 결과 분양받은 공동주택용지 상에 미분양 주택 발생 시 매입확약 등의 처분방법이 부가된 경우

- ⑤ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 공공지원민간 임대주택, 장기일반민간임대주택 등 민간임대주택을 건설하려는 자가 공동주택용지를 공급받은 경우
- ⑥ 「주택법」 등 관련법령에 따라 분양가상한제를 적용받지 않는 토지
- ⑦ 패키지형 공모사업 등 민간참여 공공주택사업이 결합된 공모를 통하여 공동주택용지를 공급받은 경우

□ (매입확약 대상 주택) 대상토지에 건설될 예정인 국민주택규모 (전용면적 85㎡) 이하의 공동주택으로서 「주택법」 제57조 제1항에 따라 분양가상한제가 적용되는 주택

○ (매입확약 대상 제외) 다음의 어느 하나에 해당하는 주택

- ① 임대주택건설형 공동주택용지 공모 결과 분양받은 공동주택 용지 상에 임대주택 해당 동·호수로 선정된 주택
- ② 발코니확장 시공이 되지 않거나 마이너스 옵션 시공된 주택
- ③ 주택건설사업계획승인 등 인허가 조건으로 국가 또는 지방자치단체 등에 기부채납 조건 등이 부가되는 등 처분할 수 없는 주택
- ④ 매입요청권\* 행사일\*\* 당시 제3자와 분양계약을 체결한 상태이거나 제3자에게 소유권을 이전한 주택

\* LH에게 미분양공동주택을 매입해 줄 것을 요청하면, 매입확약에서 정한 바에 따라 매입대상세대에 대한 매매계약을 체결하기로 하는 매입요청권자의 권리

\*\* 매입요청권은 공동주택 전부에 대한 사용승인(임시사용승인 제외)을 득한 날로부터 3개월이 되는 날까지 행사가능

- ⑤ 시설점검 및 실사결과 발견된 시설물의 멸실·균열·침하·붕괴·누수 등 중대한 하자의 하자보수비용이 과다하거나 보수기간이 장기간 소요 또는 보수가 불가능한 경우로서 매입요청권 행사일 까지 보수를 완료하지 못한 경우

□ (신청자격) 제3자에게 주택을 분양할 목적으로 대상토지를 매수한 자로서 '26년까지 인허가를 받아 착공하려는 자

\* 단, 토지매수자가 「공공주택특별법」 제4조 제1항에서 정한 공공주택사업자이거나 공공주택사업자가 총지분의 일부 또는 전부를 출자하여 설립한 법인, 공공주택사업자와 공동으로 토지를 매수한 자(이하 '공공주택사업자등'이라 함)인 경우는 신청할 수 없음

## II 주택 매입확약가격

□ (매입확약가격)  $\Sigma$ 세대별 분양가격 × 가격비율\*(매입확약률+가산비율)

\* (세대별 분양가격) 분양가상한제 심의를 받은 입주자모집공고문에 주택형별, 층별 등으로 구분되어 기재된 세대의 공급금액(최초 입주자모집공고 이후 동일 세대에 대해 할인된 금액으로 공급한 경우(공고 포함)에는 공급금액 중 가장 낮은 가격을 적용)

\*\* (가격비율) 세대별 분양가격의 최소 85% 이상 최대 91% 이하

○ (매입확약률) 미분양률(미분양세대수 / 총분양세대수)에 따라 차등 적용

미분양률	40%초과	40%이내	30%이내	20%이내	10%이내
매입확약률	85%	86%	87%	88%	89%

\* 미분양률(%)은 백분율로 산정된 소수점 둘째자리 이하 절상

① (미분양세대수) 매입요청권자가 LH에 매입을 요청하는 전용 85㎡ 이하 준공 후 미분양 주택 세대수

② (총분양세대수) 입주자모집공고문에 기재된 총공급세대수에서 임대주택, 전용 85㎡초과 주택 등 매입확약하지 않는 유형의 주택 수를 제외한 세대수

○ (가산비율) ① 조기착공('26년上), ② 공동주택 전부에 대한 사용승인\* 당시 건설세대수 500호 이상에 각 1%P 적용 ⇨ 최대 2%P

\* 임시사용승인이나 조건부 사용승인은 제외하며 이하 동일함

□ (발코니확장 매입액) 매입하는 세대별 발코니확장 매입액은 입주자모집공고문의 주택형별 발코니확장비에 가격비율 적용한 가격

\* 매입 세대별 발코니확장 매입액 = 주택형별 발코니확장비 × 가격비율

\* 최초 공고 이후 발코니확장비가 할인된 경우 할인된 금액 중 가장 낮은 금액을 적용하고, 공고문 상 무상시공 등의 취지 기재 시에는 발코니확장 매입액 미지급

- (유상옵션) LH가 요청하지 않은 시스템에어컨, 빌트인가전, 가구, 마감재 등 유상옵션\*에 대해서는 대가를 지급하지 않음

\* 추가선택품목, 플러스옵션 등 주택분양시 분양가에 포함되지 않는 품목

- (가격 절사) 매입확약가격 및 발코니확장비는 만원 미만 단위 절사

### Ⅲ 매입확약 조건 및 매입요청권자의 의무

- (매입확약 착공조건) '26년까지 토지사용가능시기가 도래하는 공동주택용지에 대하여 '26년 내 착공 조건부로 주택 매입요청권 부여

○ 사용가능시기 지연 등의 경우 매입요청권 부여 조건

- ① ('26년 11·12월 토지사용) 토지사용가능시기가 '26년 11·12월인 토지에 한하여 사용가능일로부터 2개월 이내 착공시
- ② (사용가능시기 지연) 사용가능시기가 지연 통지('26년 내→ '27년 이후)된 경우 변경된 사용가능일로부터 2개월 이내 착공시

- 매입요청권자의 통지 의무

- ① (착공통지) 착공일로부터 1개월 내 착공신고필증을 첨부하여 착공 사실을 LH에 통지하여야 함
- ② (입주자모집 통지) 최초 청약 당첨자들의 분양계약 체결기간 종료일로부터 1개월 내 입주자모집공고문을 첨부하여 주택형별 계약 현황을 LH에 통지하여야 함
- ③ (분양현황 통지) 입주자모집공고를 시행한 이후 매년 3월말과 9월말까지 주택형별 계약 현황을 LH에 통지하여야 함
- ④ (추정 매입요청세대\* 목록 통지) 입주예정일 4개월 이전까지 추정 매입요청세대목록을 LH에 통지하여야 함. 다만, 예외적으로 사용승인 이전에 매입요청하는 경우에는 입주예정일 9개월 전의 날까지 추정 매입요청세대목록을 통지하여야 함.

\* (매입요청세대) 매입요청권자가 미분양공동주택 중에서 LH에 매입을 요청하는 공동주택 각 세대

- ⑤ (변경사항 통지) 주택건설사업계획 등 인허가, 착공일정, 입주자 모집공고 일정, 사용승인 및 입주예정일 등 변경사항 발생일로부터 1개월 내 LH에 통보하여야 함

□ 매입요청권자의 품질관리 의무

- ① LH는 추정 매입요청세대목록 통지를 받은 경우 해당 세대에 대한 시설점검 및 실사를 실시하고, 필요시 전문업체에 위탁\* 하여 실사를 진행할 수 있음. 다만, 사용승인 전 매입 요청하는 경우 등 시설점검 및 실사가 현실적으로 불가능한 경우에는 사용 승인일 이후 시설점검 및 실사를 실시할 수 있음.

\* LH가 1개 업체를 선정, 소요 비용은 LH가 지급

- ② 시설점검 및 실사결과, 시설물의 멸실, 파손 또는 하자 등이 발견된 경우 LH는 입주예정일까지 보수를 요청할 수 있고, 매입요청권자는 매입요청권 행사일까지 보수를 완료해야 함.

\* 이 경우 LH는 매입요청권 행사일 이후 해당 세대에 대한 시설점검 및 실사를 재실시하여 보수 완료여부를 확인할 수 있음

다만, 사용승인 전 매입요청하는 경우에는 LH는 매입이행일 이전에 시설점검 및 실사를 실시하거나 재실시하여 보수완료 여부를 확인하고 그 실시 결과에 따라 매입요청권자는 매입이행일까지 자신의 비용과 책임으로 보수를 완료하여야함.

- ③ 매입요청권 행사\*에 따른 매입요청세대 목록이 추정 목록에 기재된 세대와 상이하여 변경(추가)된 세대에 대한 시설점검이 필요한 경우에는 LH는 매입요청권 행사일 이후 해당 세대에 대한 시설점검 및 실사를 실시할 수 있으며 시설점검 및 실사결과, 시설물의 멸실, 파손 또는 하자 등이 발견된 경우 매입요청권자는 매입이행일까지 보수를 완료해야 함.

\* (매입요청권 행사) 매입요청권자가 LH에 매입요청권 행사 통지서와 매입요청세대목록을 발송하여 LH에 도달한 것

## IV

## 매입확약 권리행사 방법 및 실효 조건

- ① 원칙적 권리행사(사용승인일 이후 매입확약 권리행사)
- (권리행사 방법) 매입요청권자가 공동주택 전부에 대한 사용승인일 이후부터 3개월 이내 LH에 매입요청권 행사 통지서를 서면으로 제출
    - (매입 기한) 매입요청권 행사일로부터 3개월 이내 미분양률 등에 따라 산정된 가격으로 매입계약 체결 및 소유권이전등기 접수
    - (대금지급 기한) 매입대상 주택의 소유권이전등기 경료일로부터 14일 이내 대금지급
  - (매입확약을 확정) 매입요청권 행사 이후 매입요청세대 목록에서 제외되는 세대가 발생할 경우라도 매입요청권 행사일 당시 확정된 미분양률 및 매입확약률은 변동되지 않음
    - \* 매입요청권 행사 이후 어떠한 경우라도 매입요청권 행사일에 결정된 매입확약률은 변동되지 않음
  - (매입확약 전부실효 조건) 매입확약서 발급 후 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 매입확약 전부 실효
    - ① 매입확약 착공조건을 이행하지 못하는 경우
    - ② 착공일\*부터 6개월 이내 입주자모집공고문이 게시 공고되지 않는 경우
      - \* 착공신고필증에 기재된 착공예정일
    - ③ 입주자모집공고문에 기재된 입주예정일\*로부터 6개월 이내에 사용승인을 받지 못하는 경우
      - \* 입주예정일이 월단위로 기재된 경우 해당월의 말일
    - ④ 매입 요청받은 주택이 「주택법」 등 관련법령에 따라 분양가 상한제를 적용받지 않는 경우
    - ⑤ 매입요청권자가 사용승인일로부터 3개월 이내 매입요청권을 행사하지 않은 경우

□ 매입확약 전부실효 조건의 예외

- (입주자모집공고 기한) 공동주택 분양 여건 또는 매입요청권자의 매입확약 체결 대상 공공택지 수량 등을 감안하여 착공일로부터 6개월 이후 1년 이내의 범위에서 입주자모집공고를 게시하려는 경우 LH 승인으로 입주자모집공고 기한 변경 허용
- (매입요청권 행사기한) 매입요청권자의 요청에 따른 LH 승인으로 매입요청권 행사기한 변경 허용

□ (매입확약 일부실효 조건) 매입요청권 행사 후 매입요청세대 멸실, 누수 등 중대하자 발생 또는 근저당권 등의 담보가 설정되는 등 LH에 부담이 발생하는 경우 해당 주택은 매입 제외

② 예외적 권리행사(사용승인일 이전 매입확약 권리행사)

□ (예외적 권리행사의 인정) 사용승인일 이후 매입요청권 행사가 원칙이나 매입요청권자의 요청에 따라 사용승인일 이전 매입확약 권리행사가 가능하도록 하여 매입확약자의 미분양 장기화에 따른 부담 완화

- (권리행사의 조건) 사용승인일 이전 매입확약 권리행사 시, 매입 대상 공동주택 수분양자 과반수 이상의 동의를 서면으로 받아 첨부하여야 함

□ (권리행사 방법) 매입요청권자가 공동주택 전부에 대한 입주예정일의 12개월 전의 날부터 9개월 전의 날까지 LH에 매입요청권 행사 통지서를 서면으로 제출

- (매매계약 체결) 입주예정일의 6개월 전의 날까지 매입대상세대에 대한 매매계약을 체결하고, 매입확약확정액과 발코니확장매입액의 합계액의 10% 이내로 매매계약금 지급 가능

\* 단, 매매계약금 지급 이후 제3자에 매각, 중대하자 발생 등으로 인해 매입 대상세대의 매입이 불가해진 경우 기 지급한 계약금을 반환해야함

- (시설점검 및 실사) 사용승인일 이후 시설점검 및 실사를 실시하거나 재실시하여 보수완료 여부를 확인하고 그 결과에 따라 매입요청권자는 매입이행일까지 자신의 비용과 책임으로 보수를 마쳐야함

- (대금 지급기한) 매입대상 주택의 소유권이전등기 경료일로부터 14일 이내 대금지급(매매계약 체결 시 계약금을 지급한 경우에는, 매입확약확정액 및 발코니확장 매입액 전액에서 계약금을 제외한 금액을 지급)
- (매입확약률 확정) 매입요청권 행사 이후 매입요청세대 목록에서 제외되는 세대가 발생할 경우라도 매입요청권 행사일 당시 확정된 미분양률 및 매입확약률은 변동되지 않음
  - \* 매입요청권 행사 이후 어떠한 경우라도 매입요청권 행사일에 결정된 매입확약률은 변동되지 않음
- (기타사항) 매입확약 관련한 예외적 권리행사와 관련하여 위에서 별도로 정하는 사항 이외에는 주택매입확약서 및 원칙적 권리행사에서 정하는 내용에 따름

## V 신청방법 및 매입확약 체결 등

- (신청방법) 신청인의 방문 신청 및 방문 매입확약 체결만 허용
  - \* 우편 신청 방식은 전부 무효 처리함
- 신청서 제출 이후 신청을 취소하고자 하는 경우에는 LH에 방문하여 서면으로 취소의 의사표시를 하여야함
  - 이 경우 해당 토지는 주택 매입확약 대상에서 제외되며, 동일 토지에 대하여 차후 매입확약 신청이 제한됨

### ○ 매입확약 신청기간

구분	'25.09.25.까지 토지매매계약 체결된 공동주택용지	'25.09.26.부터 토지매매계약 체결된 공동주택용지
신청 기간 (시간)	'25. 09. 26. ~ '25. 12. 31. 9:00 ~ 18:00 (12:00~13:00 제외)	토지매매계약 체결일부터 4개월 이내 9:00 ~ 18:00 (12:00~13:00 제외)

- 매입확약 신청장소 : 경상남도 진주시 충의로 19, 한국토지주택공사 본사 6층 판매기획처☎ 055-922-5120, 5119]

○ 매입확약 신청시 제출서류

제출서류	주요 확인사항
법인등기사항증명서, 사업자등록증	신청자격 확인
공동주택용지 공급공고문(공모 공고문 포함) 및 토지매매계약서	블록명 및 토지사용가능일 ('26년 내 착공 가능성 확인)
지구단위계획 결정조서	지구내 토지 위치 및 허용세대수 등
[소정양식] 주택 매입확약 신청서	건설호수, 착공·준공 일정 계획 등

□ 대상토지 결정 및 매입확약 체결

- LH는 신청서류 확인 등을 거쳐 '26년까지 착공 가능한 대상토지 해당 여부를 검토함
- LH는 신청서류 제출일로부터 약 1개월 내 대상 여부를 결정하고 적격 판단시 매입확약 체결 의사를 통지함
- 매입확약 신청인은 통지일로부터 14일 이내 신청 장소에서 매입확약을 방문 체결해야 함

□ 매입요청권 행사

- (사용승인일 이후 권리행사) 매입요청권자는 공동주택 전부에 대한 사용승인일 이후부터 3개월 이내 매입요청권 행사 통지서를 제출

- 매입요청권 행사 시 제출서류

제출서류	주요 확인사항
착공신고필증	'26년 이전 착공 여부(착공일 확인)
분양가심사위원회 심사결과 통보서	지자체 분양가심사위원회 심의 여부
입주자모집공고문	세대별 분양가격 및 분양세대수
주택 사용승인서	사용승인일 및 매입요청권 행사기한
건축물대장 및 등기사항증명서	소유권보존등기상 매입주택 권리자 및 소유권 외 권리 경로 사항
[소정양식] 매입요청권 행사 통지서	미분양률 및 매입대상 세대의 동·호수

- (사용승인일 이전 예외적 권리행사) 매입요청권자가 공동주택 전부에 대한 입주예정일의 12개월 전의 날부터 9개월 전의 날 까지 LH에 매입요청권 행사 통지서를 서면으로 제출

- 사용승인일 이전 매입요청권 행사 시 제출 서류

제출서류	주요 확인사항
착공신고필증	'26년 이전 착공 여부(착공일 확인)
분양가심사위원회 심사결과 통보서	지자체 분양가심사위원회 심의 여부
입주자모집공고문	세대별 분양가격 및 분양세대수
수분양자 매각동의서	수분양자의 매각 동의여부 확인
주택 사용승인서*	사용승인일 및 매입요청권 행사기한
건축물대장 및 등기사항증명서*	소유권보존등기상 매입주택 권리자 및 소유권 외 권리 경로 사항
<b>[소정양식] 매입요청권 행사 통지서</b>	<b>미분양률 및 매입대상 세대의 동·호수</b>

\* 주택 사용승인서, 건축물대장 및 등기사항증명서는 서류 발급 가능 시점(사용승인 및 소유권보존등기 완료일 등)에 즉시 공사에 제출 필요

(매입요청권 승계) 관계 법령에 따라 공공주택사업자 등으로부터 공급받은 토지의 소유명의 변경 또는 소유권을 전매한 경우 토지를 취득한 전득자에게 매입요청권 승계 허용

\* 공공주택사업자등이 전득자로서 토지를 취득한 경우 매입요청권이 승계되지 않음

(매매계약서) 매매계약은 공사의 표준 부동산매매계약서 기준으로 체결하고, 매입 부대조건은 계약서 특약사항에 기재함

(유의사항) 매입요청권자와 토지 매도인 간에 체결된 토지 매매계약서 상의 계약조건 및 당사자의 의무는 매입확약 체결로 일체의 영향을 받지 아니함

○ 매입요청권자는 매입확약 체결을 이유로 기 체결된 토지매매계약 상의 대금납부조건 기타 계약내용 변경을 요청할 수 없음

(기타사항) 신청인은 신청접수 전 반드시 본 '공고문' 및 '주택매입 확약서'의 모든 내용을 숙지하셔야 하며, 기타 문의사항이 있으신 경우 방문 또는 전화로 상담하시기 바람

2025년 9월 26일

**한국토지주택공사**